

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2026-00038**

FECHA  
**10-03-2026**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2026-0315**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 162 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por la señora **Yanires Paula De Arias**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad núm. 001-1338026-5, domiciliada y residente en la calle 27 de febrero, Plaza 27, segundo nivel, núm. 1, sector Andrés del municipio de Boca Chica, quien tiene como oficina apoderada a la razón social **Soluciones y Cobros Gilc, S.R.L.**, sociedad comercial con el RNC núm. 1-31-56156-1, debidamente representada por el **Lic. Richard Aquino Gutiérrez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad núm. 402-2532542-8 y la **Licda. María Del P. medina Silva**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad núm. 402-2450840-4, con estudio profesional abierto en la Avenida Abraham Lincoln, esquina Paseo de Los Locutores, Local núm. 448, cuarto piso, Plaza la Francesa, Sector Piantini, Distrito Nacional, con el teléfono núm. 809-908-5317, Ext. 302, celular 809-995-3775 y correo electrónico [raquno@gilc.do](mailto:raquno@gilc.do) t [mmedina@gilc.do](mailto:mmedina@gilc.do).

En contra del oficio núm. ORH-00000150362, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. **9082025973959**.

VISTO: El expediente registral núm. **9082025973959**, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:48:40 p.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de:

- a) Compulsa del acto auténtico núm. 4023-2023, de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Dra. Patricia Vasquez Pilar, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 7849;
- b) Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha 26 de diciembre del año 2025, suscrita por el Lic. Richard Aquino Gutiérrez y el Lic. Rommy Oscar Vasquez Del Rosario; proceso

que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000150362, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 200/2026, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Gustavo E. Soto Olivares, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico al señor **Roberto Félix**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: “*Unidad funcional núm. 17-104, correspondiente a la Parcela núm. 400502383404 del condominio Las Bienaventuranzas M-A 1, con una extensión superficial de 52.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 4000297195*”.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

### PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio núm. ORH-00000150362, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025973959; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional núm. 17-104, correspondiente a la Parcela núm. 400502383404 del condominio Las Bienaventuranzas M-A 1, con una extensión superficial de 52.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 4000297195*”.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido, por Carlos Guillen, cédula de identidad núm. 002-0183583-2, según se acredita e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”, conforme a lo que establece el artículo núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) al señor **Roberto Félix**, en calidad de titular registral y deudora, y; ii) la señora **Yanires Paula De Arias**, en calidad de acreedora y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Roberto Félix**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia, a través del acto de alguacil marcado con el núm. 200/2026, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Gustavo E. Soto Olivares, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar:

- a) Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo procuraba la inscripción de Hipoteca Judicial definitiva, con relación al inmueble antes descrito, a favor de **Yaniris Paula De Arias**.
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH-00000150362, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazo la solicitud realizada mediante el expediente registral núm. 9082025973959, indicado lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente, en atención a que sobre el inmueble de referencia existe un mandamiento de pago a favor de Banco De Reservas De La República Dominicana, RNC 4-01-01006-2 por un monto de RD\$767,981.74, inscrito en el libro diario el 05 noviembre 2019, 12:52:54 p. m., lo que produce un Bloqueo registral sobre el mismo, razón que imposibilita a este Registro de Títulos aplicar correctamente la normativa vigente para la actuación rogada, establecida tanto en nuestros Reglamentos y en el derecho común”*.
- ii. Que, el artículo 2092 establece que: *“Todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir su compromiso con todos sus bienes muebles e inmuebles, presente y futuros.*

- iii. Que el artículo 2093 del Código Civil Dominicano, establece que: *“Los bienes del deudor, son la prenda común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que existan entre las mismas causas legítimas de preferencia”*.
- iv. Que, el Registro de Títulos baso su rechazo en virtud del artículo 686 del Código de Procedimiento Civil, el cual establece que: *“Desde el día de la transcripción del embargo, no puede la parte a quien se expropia, enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad y sin que haya necesidad de hacerla declarar, entendiendo que el embargo inmobiliario genera un bloqueo registral total, inhabilitando la posibilidad de nuevas inscripciones sobre el inmueble.*
- v. Que, el artículo 115 de la Resolución núm. 788-2022, del Reglamento General de Registro de Títulos establece que: *“El bloqueo registral es una anotación que se asienta en el registro complementario del inmueble como efecto de una inscripción definitiva o provisional, que tiene su origen en una norma jurídica que crea un bloqueo registral define la extensión de sus efectos”*.
- vi. Que, el efecto del bloqueo registral que produce el embargo inmobiliario, actualmente se encuentra regulado por el Código de Procedimiento Civil, en sus artículos 680 y 686, los cuales disponen respectivamente lo siguiente: *“En caso que hubiere habido embargo precedente, el conservador de hipotecas o el registrador de títulos, no transcribirán o inscribirán el nuevo embargo, desde el día de la transcripción o inscripción del embargo no puede la parte a quien se expropia enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad, sin que haya necesidad de hacerla declarar”*.
- vii. Que, en ese sentido, la inscripción de la hipoteca judicial definitiva que se pretende mediante la presenta acción recursiva, no implica la enajenación del bien que se encuentra en proceso de embargo inmobiliario, toda vez que se fundamenta en un acto notarial o título ejecutorio de conformidad con el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil.
- viii. Que, el portador de un pagare notarial, no es un acreedor hipotecario, sino un acreedor quirografario, ya que en esta no se consiente hipoteca sobre un bien del deudor, sino que el acreedor tiene un derecho de persecución sobre todos los bienes de su deudor.
- ix. Que, en ese sentido, se procede a solicitar: **Primero:** Declara como bueno y valido el presente recurso jerárquico por haber sido interpuesto conforme las reglas de procedimiento; **segundo:** Revocar el oficio núm. ORH-00000150362, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y en consecuencia, ordenar al mismo la inscripción en el registro complementario correspondiente la hipoteca judicial definitiva, objeto de la presente acción.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio núm. ORH-00000150362, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“Se rechaza el presente expediente, en atención a que sobre el inmueble de referencia existe un mandamiento de pago a favor de Banco De Reservas De La República Dominicana, RNC 4-01-01006-2 por un monto de RD\$767,981.74, inscrito en el libro diario el 05 noviembre 2019, 12:52:54 p. m., lo que produce un Bloqueo registral sobre el mismo, razón que imposibilita a este Registro de Títulos aplicar correctamente la normativa vigente para la actuación rogada, establecida tanto en nuestros Reglamentos y en el derecho común”*.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación registral, tiene a bien establecer que, como documento base sobre el cual se sustenta la presente solicitud, se

encuentra aportado el acto auténtico núm. 4023-2023, de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Dra. Patricia Vasquez Pilar, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 7849.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante establece lo dispuesto en el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, el cual establece que: *“tienen fuerza ejecutoria las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales y las de los actos notariales que contengan obligaciones de pagar cantidades de dinero, ya sea periódicamente o época fija; así como las segundas o ulteriores copias de las mismas sentencias y actos que fueren expedidas en conformidad con la ley en sustitución de la primera”*.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de determinar si procede o no la inscripción de una carga sobre un inmueble afectado por un bloqueo registral, es conveniente esbozar la figura de bloqueo registral definida por el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), en su artículo 115, como: *“una anotación que se asienta en el Registro Complementario del inmueble como efecto de una inscripción definitiva o provisional, que tiene su origen en una norma jurídica, y que impide la inscripción total o parcial de cualquier derecho o afectación posterior. La norma jurídica que crea el bloqueo registral define la extensión de sus efectos”*.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a los efectos del bloqueo registral que produce el embargo inmobiliario, actualmente se encuentran regulados por el Código de Procedimiento Civil (Modificado por la Ley núm. 764 de 1944), en sus artículos 680 y 686, los cuales disponen respectivamente lo siguiente: *“En caso que hubiere habido embargo precedente, el conservador de hipotecas o el registrador de títulos no transcribirán o inscribirán el nuevo embargo...”* *“desde el día de la transcripción o inscripción del embargo no puede la parte a quien se expropia enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad, y sin que haya necesidad de hacerla declarar”* (Resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los artículos precedentes, se constata que la inscripción de un embargo inmobiliario solo limita el registro de otro embargo inmobiliario y de actos de enajenación del bien inmueble.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha establecido el criterio de que, en un sentido amplio, *la enajenación se refiere a la imposibilidad del propietario de disponer de los bienes afectados por un embargo inmobiliario, bajo pena de nulidad y sin necesidad de declaración, lo que imposibilita su inscripción*<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en este sentido, la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de pagaré notarial, no implica la enajenación del bien que se encuentra en proceso de embargo inmobiliario, toda vez que tiene como sustento un título ejecutorio (pagaré notarial), el cual da lugar a un derecho de garantía de naturaleza forzosa, no así un acto de disposición voluntaria.

CONSIDERANDO: Que, conforme al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa** de la precitada Ley núm. 107-13: *“... la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos”*.

---

<sup>2</sup> Resolución núm. DNRT-E-2024-2023, de fecha 05 de septiembre de 2024, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece el principio de Legalidad de la documentación, en su artículo 49, el cual plantea que : *“Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones o certificaciones presentadas a la consideración del Registro de Títulos, y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Constitución, la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, el Código Civil, otras leyes aplicables, así como el presente reglamento y demás disposiciones complementarias que procedan. Acreditándose así que este caso cumple con el criterio.”*

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, contentivo de solicitud de Hipoteca Judicial Provisional, toda vez que, las documentaciones aportadas que sustentan tales fines, cumplen con los principios registrales y los requisitos establecidos en las normas y leyes que regulan la materia; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); la Resolución DNRT-DT-2023-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

### **RESUELVE:**

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por **Yaniris Paula De Arias**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad núm. 001-1338026-5, en contra del oficio Núm. del oficio núm. ORH-00000150362, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. **9082025973959**, y en consecuencia revoca la calificación realizada por el referido Registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:48:40 p.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva; con relación al inmueble

identificado como: “Unidad funcional núm. **17-104**, correspondiente a la Parcela núm. **400502383404** del condominio **Las Bienaventuranzas M-A 1**, con una extensión superficial de **52.87** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. **4000297195**”, y en consecuencia a:

- i. Inscribir el asiento de **Hipoteca Judicial Definitiva**, en el rango que corresponda, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Yaniris Paula De Arias**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad núm. 001-1338026-5, por un monto de RD\$200,000.00. El derecho tiene su origen en acto auténtico núm. 4023-2023, de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Dra. Patricia Vasquez Pilar, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 7849;

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/yga